

Date de dépôt : 26 novembre 2014

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Alberto Velasco : Les conséquences des plateformes comme Airbnb sur le marché du logement ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 14 novembre 2014, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Les plateformes via internet, telles que airbnb.com, transforment progressivement notre société en générant de nouveaux modes d'agir et d'interagir. Airbnb est un site spécialisé dans la sous-location en offrant des logements chez les particuliers. Cela permet pour les uns de gagner de l'argent en mettant occasionnellement, ou régulièrement, une chambre ou un appartement à disposition et pour les autres de voyager différemment, à des prix abordables.

Toutefois, le phénomène airbnb prend de l'ampleur dans notre canton et est en passe de créer ce que l'on appelle un marché parallèle, par ailleurs déjà dénoncé par les associations faïtières hôtelières pour cause de concurrence déloyale.

Sur le plan du logement, airbnb pourrait faire exploser le prix des locations, provoquer, dans notre canton qui connaît une pénurie aiguë, une hausse générale des loyers et aggraver encore la tension sur le marché du logement, en réduisant notamment l'offre d'appartements destinés à une location durable.

S'il n'est bien sûr pas question de vouloir interdire de telles plateformes, il s'agit d'en mesurer les impacts afin de pouvoir le cas échéant les cadrer voire les réguler afin de se prémunir contre des conséquences collatérales préjudiciables pour le canton.

Voici mes questions :

- 1. Le Conseil d'Etat suit-il l'évolution de ce marché parallèle ?*
- 2. Comment le Conseil d'Etat évalue-t-il ses conséquences sur le marché du logement ?*
- 3. Considérant que l'on ne peut exclure qu'un logement, voire un immeuble, se transforme à terme en objet quasi hôtelier et sorte ainsi du marché du logement, le Conseil d'Etat peut-il assurer que le cadre législatif de la LDTR visant à préserver le parc locatif est respecté et que les règles liées au changement d'affectation de logement sont observées ?*
- 4. Comment le Conseil d'Etat considère-t-il les répercussions possibles du phénomène airbnb en matière d'aménagement du territoire, et plus particulièrement sur la règle concernant le maximum de 20% de résidences secondaires dans les communes ?*
- 5. Enfin, le Conseil d'Etat entend-il réguler pour cadrer les activités de telles plateformes ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat est d'avis que la question des plateformes via Internet concerne essentiellement les règles liées à la concurrence et donc à la politique économique.

Les plateformes via Internet constituent un nouvel outil de mise en relation entre des personnes de passage ou désirant séjourner brièvement à un endroit et celles disposées à les héberger.

Cette nouvelle manière de concevoir des séjours de courte durée mérite d'être observée avec attention, afin que cette pratique ne contrevienne pas aux conditions d'exploitation fixées par la loi applicable aux entreprises vouées à l'hébergement.

Par conséquent, le projet de loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD; I 2 22; PL 11282) a été amendé par le Conseil d'Etat à son article 1, alinéa 5, qui stipule :

« Le Conseil d'Etat peut soumettre à la présente loi les activités à domicile pouvant être assimilées à des entreprises au sens de l'alinéa 1. »

Toutefois, le Conseil d'Etat n'a pas les moyens de vérifier de manière systématique si un logement est transformé en objet hôtelier par ce biais et donc est sorti du marché du logement, en violation de la LDTR. S'il devait être informé que de telles dérives prenaient une ampleur significative, il prendrait alors les mesures adéquates.

Il rappelle pour le surplus que toute sous-location est interdite dans les immeubles subventionnés au sens de la LGL. Si une telle sous-location devait être portée à la connaissance des autorités, le bail du locataire principal serait résilié sans délai. Dans le cadre des immeubles à loyer libre, toute sous-location est par ailleurs soumise à l'approbation préalable du bailleur, sous peine de résiliation de bail.

Enfin, le Conseil d'Etat estime que cette question doit également être examinée de manière élargie par la Confédération. La question relative aux règles concernant les résidences secondaires démontre à elle seule qu'il s'agit d'une problématique générale, qui doit trouver une réponse commune.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP